

ROMÂNIA
Județul Cluj
Consiliul Județean Cluj
Nr. CECU/68/2024 din 22-01-2024

Spre știință:
Primăria Ciurila

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. înregistrare 92/25.01.2024

În scopul:

ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE TREI CASE UNIFAMILIALE, AMENAJARE DRUM, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Ca urmare a cererii adresate de BURNETE OANA-MARIA, identificat prin serie [redacted] nr. [redacted] cu domiciliul / sediul în [redacted] municipiul / orasul / comuna [redacted] satul -, sectorul -, cod postal [redacted] strada [redacted] telefon/fax [redacted] email office@moua.ro, în calitate de / reprezentant al MOUA STUDIO, C.U.I RO37281142, înregistrată la nr CECU/68/2024 din 22-01-2024

Pentru imobilul situat în județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 50392 județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 50391 județul Cluj, municipiul / orasul / comuna Ciurila, identificat prin CF nr. 50390

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism:

faza PUG, aprobată prin H.C.L. Ciurila 48/2023, cu modificarea -.

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991** a executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

1.1. În conformitate cu prevederile PUG comuna Ciurila, sat Sălicea și cu extrasele de carte funciară nr. 50390, 50391, 50392 Ciurila, imobilele sunt situate în intravilan, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

1.2. Imobilele constituie proprietăți private, conform extraselor de carte funciară nr. 50390, 50391, 50392 Ciurila, obținute pe bază de cerere de la OCPI. Bransamentele și racordurile noi la rețelele de utilități urbane (alimentare cu apă, electricitate, telecomunicații, transport, ș.a.) se vor realiza pe domeniul public al comunei Ciurila, conform anexei la H.G.R. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj precum și al municipiilor, orașelor și comunelor județului Cluj, cu modificările și completările ulterioare.

1.3.

1.3.1. Servituți care afectează terenul: nu este cazul.

1.3.2. Dreptul de preempțiune: nu este cazul.

1.3.3. Zona de utilități publice - a drumului local - Profil reglementat C1 - lățime totală de 9 m

1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, și nu se află în zona de protecție a acestora.

- (3) Locuri de joacă pentru copii
- (4) Circulații pietonale
- (5) Circulații auto ocazionale pentru decolmatarea cursurilor de apă;
- (6) Spații verzi plantate
- (7) Mobilier urban

Utilizări permise cu condiționări:

Nu este cazul.

Utilizări interzise:

- (1) Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

2.3. Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Ciurila.

2.4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC :

Se propune construirea a 3 case unifamiliale, amenajare drum, împrejmuire și amenajare teren, racorduri și bransamente la utilități.

3.1. Restricții impuse: Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform cadrului conținut din Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Ciurila, în vigoare, pentru investiția propusă este necesară elaborarea și avizarea în prealabil a unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic de Detaliu.

3.2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției: Conform PUG Comuna Ciurila - Zona locuințe rurale cu regim redus de înălțime - Lr - Locuințe individuale amplasate izolat pe parcelă, și anexele acestora, cu regim redus de înălțime (P+M sau P+R)

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente:

Față de aliniament, construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:

- (a) În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (b) În situațiile când retragerile sunt variabile, clădirile se vor retrage cu 6 metri față de aliniament, dar nu mai puțin de 10,5 m din axul drumului, respectându-se totodată și prevederile de la Articolul 27 al regulamentului, alin. (3), după caz;
- (c) În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public;

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine:

- (1) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5 m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;
- (2) În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

- (e) Ornamente pe fațadă - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Ciurila, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- (f) Cromatica finisajelor de pe fațade cuprinde culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, obținute din pigmenți naturali: alb, ocru, albastru (mieriu), gri. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);
- (g) Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, ocru și "mieriu" (albastru deschis), lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Tâmplării

- (a) Realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;
- (b) Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.
- (c) Culorile permise pentru vopsirea tâmplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.
- (d) Este interzisă tâmplăria din PVC alb;
- (e) La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.
- (f) Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafață.
- (g) Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

Spații verzi

- (1) Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- (2) Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei; In acest calcul pot fi luate în considerare și suprafețele verzi care nu sunt pe sol: acoperișuri verzi, terase verzi;
- (3) Se va planta minim un arbore la 50 de mp;
- (4) Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei, de-a lungul limitei posterioare; în cazul în care limitele laterale sau cea posterioară coincid cu limita intravilanului, în interiorul parcelei de-a lungul acestor laturi se vor planta minim 12 arbori și/sau pomi, în două rânduri paralele cu latura respectivă.

Împrejmuiri

- (1) Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale;
- (2) Împrejmuirea se va realiza din materiale naturale (piatră, cărămidă, lemn, nuiele, metal, plasă de sârmă, garduri vii/ plante agățătoare, ș.a.). Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.) sau a plăcilor metalice; Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- (3) Împrejmuirile spre stradă a parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente de la înălțimea de 60 cm; împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor și pentru amplasarea unei bănci pentru odihnă.
- (5) Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- (6) Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului;
- (7) Pentru toate parcelele din afara limitei zonei centrale împrejmuirea se va realiza la o distanță de 6 m față de aliniament în dreptul clădirii reglementate, conform profilelor stradale marcate pe plansele

minim la stradă, precum și adâncimea parcelei, dar suprafața minimă trebuie să fie de 900 mp, respectiv 1500 mp pentru construcțiile cu două unități locative;

(5) Parcelele care au acces prin servitute de trecere legal instituită peste o singură parcelă care respectă toate condițiile de la alin. (1) se consideră construibile, fără a fi nevoie de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

(6) Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUD); Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile mai sus menționate, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acesteia, să aibă formă regulată și să aibă posibilitate de acces; Pentru divizare în mai mult de 3 parcele se va elabora o documentație de urbanism;

3.3. echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.): (2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

3.4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate:

Condiții de acces și circulații

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau la un drum privat deschis circulației publice.

(2) Prin excepție se poate asigura accesul prin servitute de trecere dacă servitutea afectează o singură parcelă și nu are mai mult de 50 m lungime.

(3) Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

(4) Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;

(6) Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.

(7) Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale, îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către un bazin de colectare în vederea reutilizării ei pentru irigații sau către o zonă permeabilă pentru a se asigura infiltrarea ei în pământ. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.

(8) Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.

(9) Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;

(2) Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;

(3) Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;

(4) Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

(5) Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C D.T.O.E D.T.A.D

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă alimentare cu energie electrică gaze naturale salubritate canalizare alimentare cu energie termică telefonizare transport urban alte avize

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- Dezmembrare parcelă cu folosința drum în zona accesului în vederea reglementării profilului străzii localității conform PUG - profil reglementat C1 - stradă cu deservire locală - 9 m și al terenului aferent coridorului ecologic UTR Vp, conform PUG

- Plan topografic vizat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară pentru întocmirea